

**ДОГОВОР №**

участия в долевом строительстве

г. Владивосток

«\_\_» \_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «НОВЫЙ ДОМ ПЛЮС»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Управляющей Организации ООО «НОВЫЙ ДОМ МЕНЕДЖМЕНТ» Торова Владимира Владимировича, действующего на основании договора управления и Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» с другой стороны, совместно именуемые – «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор), о нижеследующем:

**1. Предмет Договора.**

1.1. В соответствии с настоящим Договором участия в долевом строительстве Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц, с привлечением средств Участника долевого строительства построить (создать) Объект долевого строительства, указанный в п.1.3 Договора, расположенный в объекте капитального строительства «Многokвартирный жилой дом в районе ул. 2-я Поселковая в г. Владивостоке. Корректировка» и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства включая долю в праве на общее имущество в Многоквартирном доме, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства.

1.2. Объект капитального строительства возводится на основании разрешения на строительство №RU25304000-201/2018 от 18 мая 2018 года и внесения изменений в него, выданных Администрацией гор. Владивостока, на земельном участке с кадастровым номером 25:28:030005:4394, принадлежащем Застройщику на праве аренды.

**1.3. Объектами долевого строительства по настоящему договору являются:**

- **жилое помещение** -....., расположенная на....., отметка на поэтажно плане....., строительные оси....., в 24-х этажном доме, по строительному адресу объекта: Приморский край, г. Владивосток в районе ул. 2-я Поселковая, **д.3** (далее - квартира).

**Общая проектная площадь** квартиры без учета лоджии (составляет....., передняя....., санузел....., кухня-ниша .....жилая комната....., площадь лоджии/балкона (с учетом коэффициента 0,5/0,3) .....

Для расчетов по Договору рассчитывается **общая проектная приведенная площадь** как сумма общей проектной площади квартиры (**без учета лоджии**) и **площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5** Общая проектная приведенная площадь квартиры **с учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5 составляет**.....,

- а также **общее имущество**, предназначенное для обслуживания более одного помещения, принадлежащее участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемой ими площади, которое не может быть отчуждено или передано отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

После ввода в эксплуатацию Объекту долевого строительства будут присвоен почтовый адрес.

1.4. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в течение шести месяцев с даты ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства, но не позднее **18 сентября 2024 года**. Точная дата передачи Объекта долевого строительства определяется Застройщиком самостоятельно в пределах указанного в настоящем пункте срока, исходя из имеющейся у Застройщика технической возможности. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о дате передачи Объекта долевого строительства в сроки и в порядке, установленные в Договоре и в соответствии с действующим законодательством. Планируемый срок ввода объекта в эксплуатацию – **первый квартал 2024 года**.

1.4.1. Застройщик вправе передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства досрочно.

1.4.2. Правом на оформление в собственность Объекта долевого строительства Участник долевого строительства наделяется после выполнения обязательств по финансированию в полном объеме, подписания передаточного акта. Обязательства, все расходы, а также ответственность по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства принимает на себя Участник долевого строительства.

1.5. Проектная декларация Застройщика и разрешительная документация размещена в информационно телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте Единой информационной системы жилищного строительства по адресу: наш.дом.рф.

Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц (Участников долевого строительства).

1.6. На момент подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и всей документацией, размещенной на сайте Единой информационной системы жилищного строительства.

1.7. Характеристика Объекта долевого строительства приводятся в Приложении № 1 к Договору.

План расположения Объекта долевого строительства приводится в Приложении № 2 к Договору.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, конфигурация и Общая фактическая приведенная площадь Объекта долевого строительства может незначительно отличаться от конфигурации и Общей проектной приведенной площади, предусмотренной договором.

1.8. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения **Общей фактической приведенной площади Объекта долевого строительства** (включающей площадь лоджии с понижающим коэффициентом и рассчитанной на основании экспликации технического плана Многоквартирного жилого дома, изготовленного кадастровым инженером после завершения строительства) по отношению к Общей проектной приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 5 процентов. В случае отклонения Общей фактической приведенной площади Объекта долевого строительства от Общей проектной приведенной площади Объекта долевого строительства до 5 процентов включительно, в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.

В случае изменения Общей фактической приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Общей проектной приведенной площади более чем на 5 процентов Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется исходя из цены за один квадратный метр, установленной в п. 2.1. Договора.

Если Общая фактическая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Общей проектной приведенной площади более чем на 5 процентов, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

Если Общая фактическая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Общей проектной приведенной площади более чем на 5 процентов, то Цена Договора подлежит уменьшению на сумму, составляющую разницу.

1.9. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, равен пяти годам со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, равен трем годам со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства и/или объекту капитального строительства, либо вследствие ненадлежащего ремонта, переустройства и/или перепланировки Объекта долевого строительства и/или объекта капитального строительства, проведенного самим Участником долевого строительства, и/или привлеченными им третьими лицами, а также собственниками (арендаторами и/или третьими лицами) иных помещений в доме.

1.10. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

1.11. Права аренды земельного участка с кадастровыми номером 25:28:050005:4394 будет находиться в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» в обеспечение обязательств Застройщика как заемщика по договору(ам) невозобновляемой кредитной линии, заключенного(ых) **в будущем** для проектного финансирования объекта капитального строительства, указанного в п.1.1 . Договора.

1.12 Участник долевого строительства заявляет о том, что на момент заключения Договора он состоит в зарегистрированном браке, нотариальное согласие супруги на заключение Договора не требуется.

1.13 Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

## 2. Цена Договора и порядок внесения денежных средств

2.1. Цена Договора составляет .....(.....) рубля 00 копеек и состоит из:

- цены жилого помещения, рассчитанной из общей проектной приведенной площади .....кв.м. **(с учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5).**

Стоимость одного квадратного метра общей проектной приведенной площади квартиры составляет .....(.....) рублей 00 копеек.

Стоимость одного квадратного метра не подлежит изменению после подписания Договора.

Цена Договора подлежит изменению в случаях, предусмотренных пунктом 1.8 Договора.

2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора на счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк России» (эскроу-агент) в соответствии с индивидуальными условиями открытия и обслуживания счета эскроу, для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего договора, в целях их перечисления ЗАСТРОЙЩИКУ (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 8-800-200-57-03.

Депонент: .....

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «НОВЫЙ ДОМ ПЛЮС»**, ОГРН 1172536031920 ИНН 2543116474 КПП 254301001.

Депонируемая сумма: .....(.....) рубль 00 копеек **(НДС не облагается).**

Реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу в пользу Бенефициара указаны в п. 11 Договора.

Реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу в пользу Депонента:

**Номер счета.....**

Получатель.....

Срок и порядок внесения Депонентом Суммы депонирования:

- .....( ) рублей 00 копеек – **Депонент вносит на эскроу счет в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента завершения процедуры государственной регистрации настоящего Договора;**

**Участник долевого строительства уведомлён и согласен с тем, что обязан оплатить полную цену договора до ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства, в том числе в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства.**

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника долевого строительства, адресованной ПАО «Сбербанк России» в целях

заключения Договора счета эскроу в соответствии с индивидуальными условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Срок условного депонирования денежных средств на момент заключения Договора: до 18 сентября 2024 года (но не более шести месяцев) после срока ввода в эксплуатацию. Срок условного депонирования денежных средств может быть изменен один раз на срок не более шести месяцев в случае изменения (увеличения) срока строительства.

При возникновении оснований для перечисления Бенефициару депонированной суммы и наличии задолженности по договору, указанному в п.1.11 Договора, средства направляются эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии договором невозобновляемой кредитной линии до полного выполнения Застройщиком обязательств.

После полного погашения задолженности по кредитному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Бенефициара, открытый в филиале ПАО «Сбербанк России».

Основания перечисления ЗАСТРОЙЩИКУ (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию объекта строительства;

Основаниями прекращения условного депонирования денежных средств являются:

- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2.3. Стоимость Объекта долевого строительства подлежит внесению Участником долевого строительства за счет собственных средств.

2.4. Помимо уплаты цены Договора Участник долевого строительства несет расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора.

2.5. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

2.6. Цена Договора, установленная в п. 2.1. Договора, включает в себя сумму денежных средств на финансирование и возмещение всех затрат Застройщика связанных со строительством (созданием) Объекта долевого строительства, а также денежные средства на оплату услуг (вознаграждение) Застройщика.

Под затратами, связанными со строительством понимаются все расходы, произведенные Застройщиком на всех этапах, без которых не могло быть осуществлено строительство.

2.7. Настоящим Застройщик уполномочивает Депонента на представление последним в ПАО «Сбербанк России» оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Дольщиком и ПАО «Сбербанк России».

2.7.1. Депонент обязуется открыть счет эскроу в структурном подразделении эскроу-агента в день подписания Договора.

### **3. Права и обязанности Сторон**

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору. Построить в соответствии с проектной документацией, на основании которой получено положительное заключение экспертизы, и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, в комплектации и с характеристиками, приведенными в Приложениях к Договору.

3.1.2. Передать Дольщику Объект долевого строительства не позднее окончания срока, предусмотренного в п. 1.4. Договора, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены и проведения окончательного взаиморасчета между Сторонами.

3.1.3. В случае, если передача Объекта долевого строительства не может быть совершена в установленный срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства, если передача Объекта долевого строительства становится невозможной ввиду изменения срока ввода объекта в эксплуатацию. Изменение срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к Договору.

3.1.4. Передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, кроме документов, которые Участник долевого строительства может получить самостоятельно без участия Застройщика.

3.1.5. Уведомить Участника долевого строительства о передаче, в том числе досрочной, Объекта долевого строительства путем направления в его адрес уведомления.

3.1.6. В случае изменения данных о Застройщике и Объекте долевого строительства, объекте капитального строительства в том числе о сроках строительства, номере расчетного счета, иных банковских реквизитах, Застройщик вносит изменения в проектную декларацию и размещает её в Единой информационной системе жилищного строительства в сети Интернет, что признается Сторонами как надлежащее извещение Участника долевого строительства.

Направления письменного уведомления в адрес Участника не требуется. Участник считается извещен надлежащим образом об изменениях со дня, следующим за днем размещения информации на сайте <http://наш.дом.рф>.

3.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, или, в случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности по подписанию такого акта - с даты составления одностороннего акта приема-передачи.

3.3. Застройщик вправе:

3.3.1. Без специального согласования с Участником долевого строительства привлекать к участию в строительстве Многоквартирного жилого дома, любых физических и/или юридических лиц.

3.3.2. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в Проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, после чего Застройщик обязуется внести соответствующие изменения в Проектную декларацию и опубликовать их в порядке и в сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

3.3.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства ранее срока, указанного в п. 1.4. Договора при условии получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

3.3.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства (а при досрочной передаче со дня получения уведомления Застройщика), вправе составить акт приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства и обязанности по оплате коммунальных платежей признаются перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления акта приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником уведомления, направленного Застройщиком заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручено лично под роспись, либо оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в Договоре почтовому адресу. Данные правила применяются при досрочной передаче Объекта долевого строительства.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или при необоснованном отказе от принятия, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

3.3.5. Расторгнуть Договор в случае, указанном в пункте 6.1. Договора.

3.3.6. В случае расторжения Договора, с даты его расторжения совершать действия, направленные на реализацию имущественных прав на Объект долевого строительства, любым физическим или юридическим лицам.

3.3.7. Воздержаться от передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства при нарушении им условий об оплате цены Договора и порядке внесения денежных средств до исполнения Участником долевого строительства обязательств о полной оплате цены Объекта долевого строительства.

3.3.8. Зарегистрировать право собственности на незавершенный объект строительства без согласия Участника долевого строительства.

3.4. Участник долевого строительства обязуется:

3.4.1. Своевременно внести платежи по Договору.

3.4.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные Договором, в том числе и при досрочной передаче Объекта долевого строительства путем подписания с Застройщиком акта приёма –передачи.

3.4.3. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока Участник обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (заказным письмом с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления. Юридический адрес Застройщика проверяется Участником самостоятельно на официальном сайте регистрирующего органа (Федеральная налоговая служба) в сети Интернет. На дату подписания Договора таковым сайтом является [www.nalog.ru](http://www.nalog.ru), раздел «Прозрачный бизнес», поиск осуществляется по ИНН Застройщика, указанным в разделе 11 Договора.

По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через пять рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и часы Застройщика.

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение пяти рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик извещает Участника долевого строительства о разумных сроках их устранения.

При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования путем переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным. Осмотр должен производиться в рабочие дни и часы Застройщика. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за пять рабочих дней до даты проведения осмотра.

Нарушение Участником долевого строительства указанных в настоящем пункте правил извещения Застройщика либо проведения осмотров лишает Участника долевого строительства права ссылаться на претензии по качеству, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

3.4.4. Нести расходы по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства и мест общего пользования с момента приемки. Заключить договор с управляющей организацией, если иное не будет вытекать из решения общего собрания собственников (будущих собственников) жилых и нежилых помещений.

С даты подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче, нести все затраты, связанные с содержанием Объекта долевого строительства, в том числе, но не ограничиваясь: затраты по эксплуатации, затраты по техническому и коммунальному обслуживанию.

3.4.5. Самостоятельно за свой счет оформить право собственности на Объект долевого строительства в течение одного месяца с даты подписания акта приема-передачи.

3.4.6. В срок не более трех календарных дней письменно уведомить Застройщика об изменении адреса, e-mail для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь. Участник долевого строительства несет ответственность и риски в случае не своевременного уведомления Застройщика о смене реквизитов для связи.

3.4.7. При уступке права требования по настоящему Договору письменно уведомить Застройщика в срок не менее пятнадцати рабочих дней до даты заключения такого договора о предстоящей уступке с предоставлением проекта договора.

Новый Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику хорошо читаемую копию зарегистрированного договора уступки права требования с полными реквизитами для идентификации и связи в течение пяти дней с даты регистрации такого договора.

В случае уступки прав и обязанностей по настоящему Договору уведомить нового Участника долевого строительства об ограничениях и обременениях Объекта долевого строительства, условиях и форме расчетов по Договору, о размере произведенной оплаты и имеющейся задолженности по оплате цены Договора и об иных фактах, могущих повлиять на заключение договора уступки права требования, а так же передать новому Участнику долевого строительства документы необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства не имеет права производить уступку права требования убытков, неустойки (пени, штрафа и т.д.) по Договору отдельно от остальных прав и обязанностей.

Уступка права требования производится с письменного подтверждения Застройщика об уведомлении о предстоящей уступке, с указанием суммы произведенной оплаты по Договору.

Уведомить эскроу-агента об изменении депонента по договору счета эскроу.

3.4.8. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, если иное не предусмотрено условиями Договора.

3.4.9. Не осуществлять самовольно перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства без разрешения и проектной документации выданных и утвержденных компетентными органами. Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик объекта капитального строительства (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон, остекление балконов).

Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания договора осведомлен об обязанности не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде дома, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов фасада дома, а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада дома. Участник долевого строительства имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с разрешительной документацией выданной компетентными органами и рекомендациями организации, осуществляющей управление эксплуатацией дома.

Ответственность в том числе перед третьими лицами и Застройщиком, за такие действия лежит полностью на Участнике долевого строительства.

3.4.10. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора.

3.4.11. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) в течение пяти рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Застройщика.

3.4.12. При отчуждении в течение пяти лет зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства, уведомить нового собственника письменно (или включить в договор купли-продажи) об условиях, определенных пунктами 3.4.3 и 3.4.9. настоящего Договора

3.5. Участник долевого строительства вправе:

3.5.1. Уступить свои права по Договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором. Расходы, связанные с уступкой прав и обязанностей по Договору, несёт Участник долевого строительства.

3.5.2. Расторгнуть Договор в случаях, предусмотренных законодательством.

#### **4. Передача Объекта долевого строительства**

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи, составленному в трех экземплярах, два - Участнику долевого строительства, один – Застройщику.

Акт подписывается Сторонами или их представителями, действующими на основании доверенностей. Доверенность на представление интересов Участника долевого строительства, являющегося физическим лицом, должна быть удостоверена нотариально. Датой передачи Объекта долевого строительства является дата подписания акта приема-передачи.

4.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не позднее срока, указанного в п. 1.4. Договора после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства.

4.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления последнего дня срока передачи помещения, установленного п. 1.4, направляет Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных пунктом 3.3.2. Договора.

4.4. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства и готовности помещения к передаче, обязан приступить к его принятию в течение тридцати рабочих дней со дня получения указанного уведомления.

Застройщиком может быть установлен график осмотра и принятия Объекта долевого строительства.

4.5. До момента приемки Объекта долевого строительства, в срок, указанный в уведомлении Застройщика, Участник долевого строительства осуществляет осмотр Объект долевого строительства. В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют акт осмотра Объекта долевого строительства, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения недостатков, перечисленных в акте осмотра Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

4.6. При наличии мелких недостатков по качеству Объекта долевого строительства, не препятствующих его использованию по назначению, Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства с установленный срок. Мелкие недостатки указываются в акте осмотра и устраняются Застройщиком в разумный, согласованный с Участником долевого строительства срок.

4.7. Стороны признают, что получение разрешение на ввод в эксплуатацию дома удостоверяет соответствие законченного строительством объекта капитального строительства проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества многоквартирного дома в целом техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

4.8. При осуществлении Застройщиком управления многоквартирным домом, без заключения договора управления таким домом с управляющей организацией, плата за жилое помещение и коммунальные услуги Участниками долевого строительства вносятся на счет Застройщика.

## **5. Ответственность Сторон**

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

5.2. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства по причинам, не связанным с нарушением обязательств Застройщиком, Участники долевого строительства уплачивают Застройщику штраф в размере одного процента от цены настоящего Договора. Оплата штрафа производится на расчетный счет Застройщика за два дня до даты подачи документов о расторжении Договора в регистрирующий орган.

5.3. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Участник долевого строительства возмещает Застройщику все расходы на содержание и охрану Объекта долевого строительства за период таковой просрочки.

5.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков и порядка оплаты Договора, иных обязательств, предусмотренных Договором, Застройщик вправе предъявить Участнику долевого строительства требование о возмещении убытков, которые Застройщик понес в части уплаты штрафов, наложенных на него компетентными государственными органами в связи с нарушением порядка привлечения денежных средств участников долевого строительства согласно действующему законодательству РФ.

## **6. Односторонний отказ от исполнения Договора**

6.1. Застройщик вправе расторгнуть Договор в соответствии с действующим законодательством не ранее, чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участникам долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

6.2. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора только по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

6.3. При добросовестности Застройщика и его соответствии требованиям российского законодательства Участники долевого строительства не имеют права на односторонний отказ от Договора во внесудебном порядке.

6.4. Если расторжение Договора произведено по инициативе Участника долевого строительства, то регистрация соглашения о расторжении осуществляется за счет инициатора. При этом, Участник долевого строительства обязуется совершить и оплатить все необходимые действия для подачи документов на расторжение Договора

6.5. При намерении расторгнуть Договор, Сторона направляет другой Стороне письменное уведомление. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с



описью вложения или вручено лично под расписку.

6.6. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

## **7. Действие Договора**

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств.

7.2. Действие договора может быть прекращено досрочно по основаниям предусмотренными законодательством и Договором.

## **8. Форс-мажор**

8.1. В период действий непреодолимой силы Стороны могут быть освобождены частично или полностью от выполнения обязательств по Договору и от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору. Под непреодолимой силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения Договора вследствие неблагоприятных событий исключительного характера, которые Стороны не могли предвидеть или избежать в момент заключения Договора.

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся войны, революции, гражданские войны, эпидемии, аварии, пожары, землетрясения, наводнения и иные стихийные бедствия, действия властей, не спровоцированные действиями участников Договора, а также федеральные и местные нормативные акты, вступившие в силу после заключения Договора и препятствующие выполнению Сторонами принятых на себя обязательств, либо делающее невозможным выполнение Договора на первоначальных условиях, иные события, не подлежащие контролю Сторон.

8.3. При наступлении названных обстоятельств непреодолимой силы исполнение обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более двенадцати месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

8.4. Неблагоприятные финансовые последствия, вызванные обычной хозяйственной деятельностью Сторон, изменение физического, финансового и семейного состояния Участника долевого строительства не относятся к форс-мажорным обстоятельствам и не являются основанием для расторжения Договора.

## **9. Порядок разрешения споров**

9.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

9.2. При невозможности разрешения указанных споров путем переговоров они будут переданы для разрешения в суд в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, при этом стороны договорились установить территориальную подсудность по адресу Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. Договора.

## **10. Заключительные положения**

10.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

В соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных», в целях обеспечения соблюдения законов и иных нормативных правовых актов, в том числе ст. 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», подписанием Договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику, а так же лицу, назначенному ответственным за внесение

моих данных, в течение всего срока действия Договора и пяти лет после исполнения или расторжения Договора на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку (сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение, (изменение, обновление), использование, передача, в том числе передача эскроу-агенту, удаление и уничтожение) своих персональных данных, перечень которых определен Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не ограничиваясь: фамилии, имени, отчества; даты и места рождения; паспортных данных; поле; гражданстве; адресе регистрации по месту жительства и адресе фактического проживания (при отсутствии места жительства на территории Российской Федерации - наименование страны и адрес места жительства в ней, а также адрес места пребывания в Российской Федерации в соответствии с документом, подтверждающим регистрацию и фактическое нахождение по месту пребывания); номеров телефона; адресе электронной почты, иных сведений, которые могут быть использованы при заключении и исполнении Договора.

Данное согласие может быть отозвано: путем личной подачи соответствующего заявления, либо представителем на основании нотариально удостоверенной доверенности с такими полномочиями; путем направления соответствующего заявления в письменной форме с нотариально удостоверенной подписью подателя; в электронной форме в соответствии с требованиями законодательства к электронному документообороту.

10.2. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства тем самым:

- уведомлен и согласен с тем, что земельный участок, указанный в п. 1.2 Договора, может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без дополнительного согласования с ним; выражает свое согласие на образование земельного участка под конкретным строением, в котором располагается Объект долевого строительства, раздел, объединение, выдел (изменение границ, уменьшение площади) и иные необходимые действия в отношении земельного участка на усмотрение Застройщика, в том числе на совершение действий, необходимых для государственной регистрации права собственности или аренды Застройщика на вновь образованные земельные участки;

- уведомлен и согласен с тем, что дом, в котором находится Объект долевого строительства и сам объект капитального строительства может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть уменьшена или увеличена, материалы окон, дверей, сантехнического и иного оборудования, форма, вид и размер оконных и балконных проемов могут быть изменены по результатам изменений проектной документации. Корректировка проектной документации, получившая положительное заключение экспертизы не считается недостатками. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатками;

- согласен на регистрацию права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства;

- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, право аренды земельного участка и строящегося на нём объекта капитального строительства в целом или в части (в том числе объекта незавершенного строительства), в целях обеспечения любых обязательств Застройщика/третьих лиц (без ограничения объема обеспечиваемых обязательств и целевого назначения заемных средств), за исключением передачи в залог Объекта долевого строительства.

10.3. Заключая настоящий Договор, стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации;

Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

Лица, подписывающие настоящий Договор от имени сторон и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

Дольщик не является ограниченно дееспособным или недееспособным.

Вся информация, предоставленная сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения сторонами обязательств по настоящему Договору;

Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

Отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

Обязательства, принятые сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

10.4. Подписанием Договора Участник долевого строительства подтверждает свое ознакомление с документацией по деятельности Застройщика и проекту строительства Многоквартирного жилого дома, которая имеется на дату подписания Договора. Участник долевого строительства вправе знакомиться с актуальной документацией на сайте: наш.дом.рф

10.5 Любые изменения и дополнения к Договору, должны быть совершены в письменной форме, подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями сторон, зарегистрированы в Регистрирующем органе и являются неотъемлемой частью Договора.

10.6. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю, один для эскроу-агента. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

## 11. Реквизиты и подписи Сторон

**Участник долевого строительства:**

**Застройщик:**

**ООО «НОВЫЙ ДОМ ПЛЮС»**

Адрес: 690088, г. Владивосток,  
улица Жигура, дом 26, кабинет 1

ИНН/КПП 2543116474/254301001

р/с 407 02 810 0 500 000 21578

ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК,

Г. ХАБАРОВСК

БИК 040 813 608

к/с 301 01 810 6 000 000 00608

**Директор УО ООО «НОВЫЙ ДОМ  
МЕНЕДЖМЕНТ»**

---

**Торов Владимир Владимирович**

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**

к договору № участия в долевом строительстве от «..».... 20 г.

**Комплектация и характеристика жилого дома и Объекта долевого строительства****1. Общие Характеристики жилого дома .**

- 1.1. Материал наружных стен – монолитные железобетонные
- 1.2. Перекрытия – монолитные железобетонные.
- 1.3. Количество этажей – двадцать пять.
- 1.4. Сейсмостойкость – шесть баллов.
- 1.5. Класс энергоэффективности – В.
- 1.6. Общая площадь жилого дома 19 786,8 кв.м.

**2. Характеристика передаваемой квартиры.****Реквизиты и подписи Сторон**

Участник долевого строительства:

Застройщик:

**ООО «НОВЫЙ ДОМ ПЛЮС»**  
Адрес: 690088, г. Владивосток,  
улица Жигура, дом 26, кабинет 1  
ИНН/КПП 2543116474/254301001  
р/с 407 02 810 0 500 000 21578  
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО  
СБЕРБАНК, Г. ХАБАРОВСК  
БИК 040 813 608  
к/с 301 01 810 6 000 000 00608  
Директор УО ООО «НОВЫЙ ДОМ  
МЕНЕДЖМЕНТ»

---

**Торов Владимир Владимирович**

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2**

к договору № участия в долевом строительстве от «» 20\_\_ г.  
**Жилое помещение ..... квартира,**

**Реквизиты и подписи Сторон****Участник долевого строительства:****Застройщик:****ООО «НОВЫЙ ДОМ ПЛЮС»**

Адрес: 690088, г. Владивосток,  
улица Жигура, дом 26, кабинет 1  
ИНН/КПП 2543116474/254301001  
р/с 407 02 810 0 500 000 21578  
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК,  
Г. ХАБАРОВСК  
БИК 040 813 608  
к/с 301 01 810 6 000 000 00608  
**Директор УО ООО «НОВЫЙ ДОМ  
МЕНЕДЖМЕНТ»**

---

**Торов Владимир Владимирович**